

# Gewerbe Investment Marktbericht 2017/18 Karlsruhe



KUNZ-SCHULZE

---

Investment

## Wirtschaftslage Deutschland

Das deutsche Wirtschaftswachstum bleibt anhaltend stark. 2017 war bereits das vierte Jahr in Folge, in dem sich das Wachstum schneller als der langfristige Trend entwickelt hat. So liegt das Realwachstum bei ca. 2,0% im Plus. Dank hoher Kapazitätsauslastungen ist auch die Investitionsbereitschaft der Unternehmen weiter hoch. Der Arbeitsmarkt ist wie in den Jahren zuvor in einer guten Verfassung, der Abbau der Arbeitslosigkeit verläuft jedoch langsamer als erwartet.

Risiken, deren Auswirkungen noch nicht ganz kalkulierbar sind, liegen in einer Zunahme antieuropäischer Kräfte, gepaart mit einem stärkeren Protektionismus, der bereits in Amerika politischer Alltag ist. Aber auch weltweite Krisen wie der Nordkorea-Konflikt lassen unterschiedliche Prognosen bzgl. der Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaftslage zu.

## Wirtschaftslage Karlsruhe

Die „TechnologieRegion Karlsruhe“ gehört zu den erfolgreichsten Wirtschafts- & Innovationsstandorten in Europa. Die Stadt selbst ist regelmäßig auf den oberen Rängen in nationalen Städterankings vertreten. Laut dem Konjunkturklimaindex der IHK Karlsruhe sind die ansässigen Unternehmen mit dem Verlauf Ihrer Geschäfte zufriedener denn je. Die Auftragsbücher sind gut gefüllt, der regionale Arbeitsmarkt ist günstig und die Zuversicht in die weitere Entwicklung groß. Hieraus resultiert ein steigender Personalbedarf, der nicht immer ausreichend mit Fachkräften gedeckt werden kann.

## Kennzahlen Karlsruhe

Karlsruhe weist weiter einen Rückgang der Arbeitslosenquote auf. Im September 2017 betrug sie 3,0 %, die niedrigste Quote seit 21 Jahren. Pro Jahr liegt das Nettoeinkommen der Bevölkerung in Karlsruhe bei rund 7,2 Mrd. Euro, das entspricht rund 23.200 € pro Kopf. Der Kaufkraftindex in Karlsruhe liegt im zweiten Quartal des Jahres 2017 um 3,9 Punkte über dem Bundesindex.

## Ökonomische Daten Karlsruhe:

Einwohner:	304.918
Kaufkraft Index:	103,9
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte:	175.938
Erwerbstätige:	235.300
Zahl der Betriebe:	15.475
Studierende in Karlsruhe	42.350
Zentralitätskennziffer:	119,7
Verfügbares Einkommen der priv. HH:	23.243 €



## Verkehrsanbindung

Karlsruhe liegt zentral im Herzen Europas und verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung für Pendler, Unternehmen und Geschäftsreisende.

Per Auto ist Karlsruhe über die Bundesautobahnen A5, A8 und A65, sowie die Bundesstraßen B3, B10 und B36 aus allen Richtungen leicht zu erreichen.

Über die Schiene ist Karlsruhe durch die Hochgeschwindigkeitsverbindungen mit dem ICE und TGV direkt an die Metropolen Paris, Budapest, Marseille, Basel, Frankfurt, Hamburg und Berlin angeschlossen.

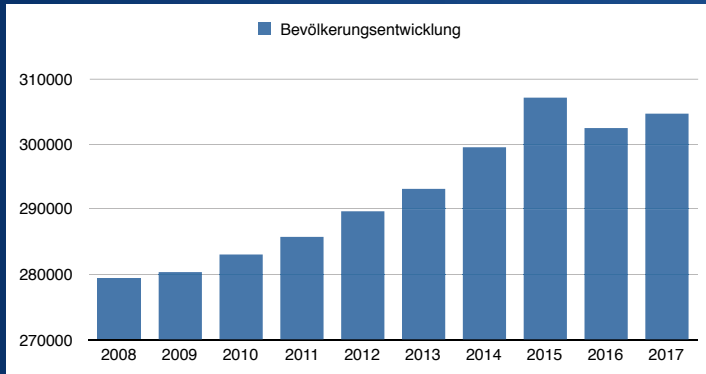
Die Karlsruher Rheinhäfen zählen zu den größten Binnenhäfen in Deutschland und bieten einen direkten Wasserweg zum größten Hafen Europas in Rotterdam.

Hinzu kommt die Anbindung mit dem Flugzeug über den Regional-Flughafen in Baden-Baden bzw. den internationalen Flughafen Frankfurt am Main.

Regional profitiert Karlsruhe von einem der bestvernetzten Nahverkehrssysteme Europas. Durch die Nutzung der Gleisanlagen der Deutschen Bahn erstreckt sich das Stadtbahnnetz vom Elsass über die Pfalz bis zum Kraichgau und dem Schwarzwald.

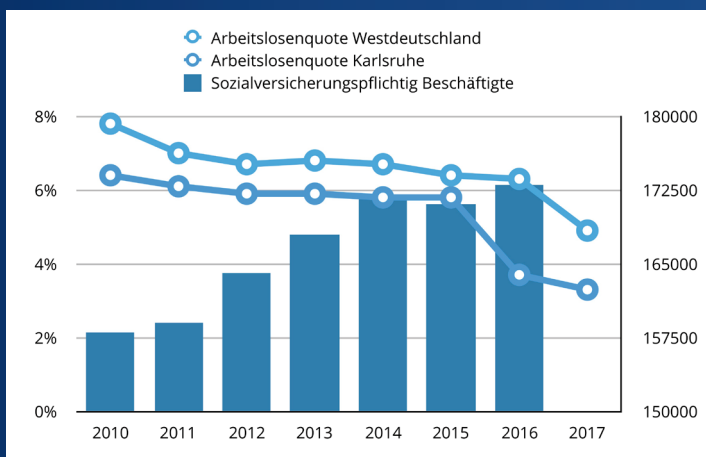
# Wirtschaftsstandort Karlsruhe

## Bevölkerungswachstum



Über die vergangenen 10 Jahre zeigt Karlsruhe einen konstanten Zuzugstrend, der 2015, durch die Aufnahme von Flüchtlingen, einen Ausreißer nach oben erhielt, sich nun aber wieder eingependelt hat. Im September 2017 lag die Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz bei 304.655.

## Arbeitsmarkt



Der Karlsruher Arbeitsmarkt ist anhaltend stabil und verzeichnete über das Jahr 2017 hinweg eine sinkende Arbeitslosenzahl. Im November betrug die Arbeitslosenquote 3,3% und lag damit signifikant unter der Quote für Westdeutschland von 4,9%. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten hat sich erhöht und lag Ende 2016 bei 173.336.

## Größte Arbeitgeber

Unternehmen	Stadtteil	Mitarbeiter
Siemens AG	Knielingen	6.000
EnBW AG	Ost-Stadt	4.500
dm Drogeriemarkt	Grünwinkel	2.850
1&1 Internet AG	Südwest-Stadt	2.800
Fiducia & GAD IT AG	Durlach	2.500
Dr. Willmar Schwabe	Durlach	1.400
Robert Bosch GmbH	Durlach	1.300
Michelin AG & Co. KGaA	Grünwinkel	1.160

Karlsruhe ist geprägt von erfolgreichen, mittelständischen Unternehmen und profitiert von einer Vielzahl von Neugründungen und studentischen Start-Ups in den hier boomenden Zukunftsbranchen - vor allem im Automotive Bereich, im Energie- und IT-Sektor.

## Office

Die Nachfrage nach modernen Büroflächen ist weiterhin sehr hoch und kann (noch) nicht vom Markt ausreichend mit Angeboten bedient werden. Anstehende Neubaulprojekte der nächsten Jahren versprechen hier Entspannung. Grundsätzlich ist der Markt sehr gesund. Die Leerstandsquote beträgt aktuell ca. 2% und liegt so deutlich unter den Leerstandsquoten benachbarter Städte (Stuttgart 5 %, Mannheim 5,6 %).

	City	Cityrand	Peripherie
Spitzenmiete	14,50	13,50	12,00
Durchschnittsmiete	10,50	9,00	8,00
Preistendenz	→	→	→

Alle Angaben in €/m<sup>2</sup>

## Retail

Die Karlsruher Top-Adresse für den Einzelhandel ist nach wie vor die Kaiserstraße im Abschnitt zwischen dem Europaplatz im Westen und dem Marktplatz im Herzen der Innenstadt. Weitere beliebte Einkaufsziele bilden die Postgalerie am Europaplatz sowie das Einkaufszentrum Ettlinger Tor. Gastronomische Hotspots befinden sich rund um den Marktplatz sowie am belebten Ludwigsplatz. Die Beeinträchtigungen durch innerstädtische Baumaßnahmen im Rahmen der „Kombilösung“ nehmen ab. Dadurch ist eine positive Entwicklung hinsichtlich Kundenfrequenz und Marktstimmung merklich spürbar.

	Highstreet	B-Lage	Stadtteillage
Spitzenmiete	110,00	45,00	12,00
Durchschnittsmiete	60,00	32,00	8,00
Preistendenz	↘	→	→

Alle Angaben in €/m<sup>2</sup>

## Industrial

Der Flächenumsatz des Karlsruher Logistikmarktes ist von zunehmender Flächenknappheit im Stadtgebiet geprägt. Der bestehende Nachfrageüberhang birgt Mietsteigerungspotenziale - sowohl bei Lager- und Logistikflächen, als auch bei Produktionsstätten. Nachfrager weichen deshalb vor allem in Richtung der Logistikstandorte Bruchsal im Norden, sowie Rastatt bzw. Ettlingen im Süden aus, wo sich mittlerweile ebenfalls eine Flächenknappheit andeutet.

	Lager & Logistik	Produktion
Spitzenmiete	5,50	6,50
Durchschnittsmiete	4,20	5,20
Preistendenz	↗	↗

Alle Angaben in €/m<sup>2</sup>



# Investitionsargumente

## Warum in Karlsruhe investieren?

Karlsruhe ist aus wirtschaftlicher, kultureller und sozialpolitischer Sicht eine überaus beliebte Stadt. Durch die teils rasant wachsende Wirtschaft und die weltweit bekannte Universität, dem Karlsruher Institut für Technologie, sowie der Technischen Hochschule verzeichnet die Stadt seit Jahren eine hohe Zuzugsquote.

In nationalen Vergleichen mit anderen Städten, findet sich Karlsruhe in Studien und Erhebungen regelmäßig an sehr guten Positionen und konkurrenzfähig zu den großen Metropolen.

So konnte sich Karlsruhe, wie bereits im Vorjahr, auch 2017 wieder Platz 1 im Gesamtranking des Fraunhofer Morgenstadt City-Index sichern. Karlsruhe war in Summe damit erneut die lebenswerteste, resilienteste, umweltgerechteste und innovativste Stadt Deutschlands. Städte wie München (2), Hamburg (13) und Berlin (14) wurden damit teilweise deutlich distanziert.

## Wissenswertes zu Karlsruhe

Der Rheinhafen Karlsruhe zählt zu den fünf größten Binnenhäfen Deutschlands.

Laut einer Untersuchung der Ratingagentur Scope ist der Karlsruher Büromarkt unter den Top 5 Performern in Deutschland

Das Karlsruher Institut für Technologie (KIT) ist renommiert für seine Studiengänge, Informatik, Maschinenbau und Wirtschaftsingenieurwesen und genießt hier weltweites Ansehen.

Karlsruhe bietet das erste bundesweite Hochleistungsrechenzentrum.

Im Kulturmonitor der europäischen Kommission belegt Karlsruhe Platz 2 von 168 europäischen Städten. Verglichen wurden jegliche Aspekte rund um das örtliche Kulturangebot.

## Investmentmarkt Karlsruhe

Der Karlsruher Investmentmarkt ist bei Investoren weiterhin sehr gefragt, die vermehrt die Attraktivität der B-Standorte entdecken. Das Rendite-/Risiko-Profil von Investitionen in Karlsruhe lässt sich ohne Weiteres mit den großen Top 7 Standorten in Deutschland vergleichen. Die beliebtesten Assets der Investoren sind weiterhin Büro- und Einzelhandelsflächen.

## Transaktionsvolumina

Auch im Jahr 2017 ist damit zu rechnen, dass der Gesamtumsatz in einer ähnlichen Region wie die der Vorjahre liegt, vermutlich bei ca. 300 Mio. €. Exemplarisch sind hier der Verkauf des Postareals in der Rüppurrer Straße an die städtische Volkswohnung, sowie der Verkauf des Bürogebäudes am Bahnhofsplatz 12 an einen institutionellen Investor zu nennen. Perspektivisch ist nicht mit einer Steigerung der Umsatzzahlen zu rechnen. Ein Grund ist sicherlich die Reinvestitionsproblematik in renditeähnliche Investments für lokale Eigentümer.

	2015	2016	1. HJ 2017	2017*
Wohn-/Geschäftshaus, Büro-/Verwaltungsgebäude	282,4	258,2	88,3	250
andere Gewerbeobjekte	13,4	101,0	18,3	50
<b>Summe</b>	<b>295,8</b>	<b>359,2</b>	<b>106,6</b>	<b>300</b>

\*Prognose, alle Angaben in Millionen €

## Renditen & Perspektiven

Nach stark fallenden Renditen in den letzten Jahren ist für 2018 auf dem Karlsruher Markt damit zu rechnen, dass diese auf konstant niedrigem Niveau bleiben. Durch das knappe Angebot und die weiter zu erwartenden niedrigen Zinsen werden sich auf absehbare Zeit die Renditen nicht nach oben bewegen.

Die Nettoanfangsrenditen stellen sich wie folgt dar:

Invest	Core	Core+	Value Add	Opportunistic
Nettoanfangsrendite	4,5 - 5%	5 - 6%	6 - 7%	ab 7,5%
Renditetendenz	→	→	→	→

Die Werte dienen als Übersicht und sollen dem Leser ein Gefühl für die Marktlage geben. Die Rendite des einzelnen Investments ist stark von der Lage und den Objektgegebenheiten abhängig.

# Investmentkarte

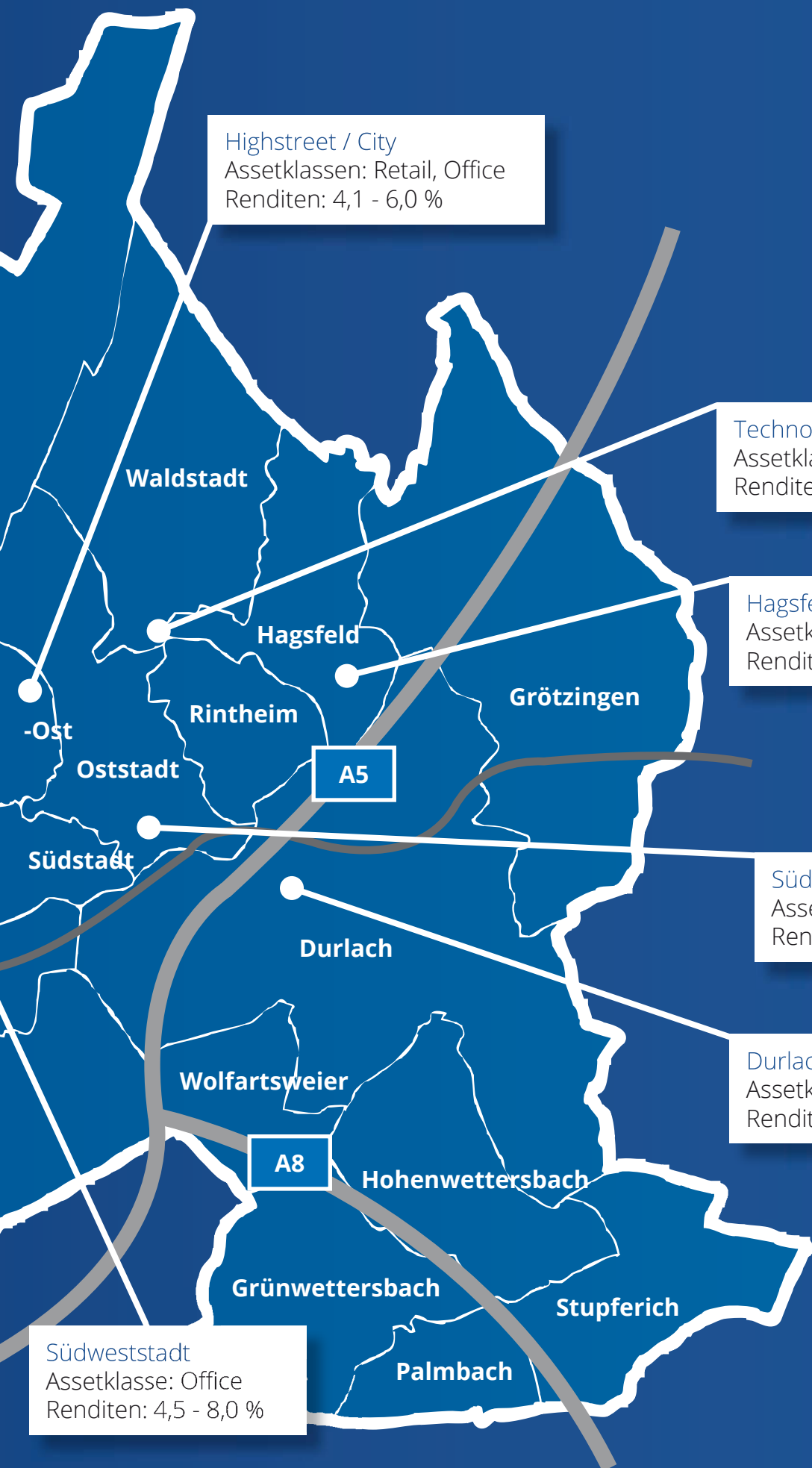
Knielingen / Mühlburg  
Assetklassen: Office, Industrial  
Renditen: 6,5 - 10,0 %

Rheinhafen  
Assetklasse: Industrial  
Renditen: 8,0 - 11,0 %

Oberreut / Bulach  
Assetklasse: Office, Retail  
Renditen: 5,8 - 8,5 %









Ihr Weg zu uns

Hausanschrift  
Rüppurrer Straße 1A  
76137 Karlsruhe

Zufahrt Tiefgarage  
Philipp-Reis-Straße 1





# Ihre Experten vor Ort

Wir begleiten Sie in allen Phasen des Immobilien- an oder -verkaufs. Die Basis bildet ein jahrelanges Know-how in der Vermietung, Optimierung und im Development von gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Gebäuden sowie das daraus gewachsene und gefestigte Netzwerk.

Dieses umfasst global agierende Investoren, institutionelle Anleger, Banken, Family Offices sowie regional und überregional agierende Privatpersonen. Durch die Individualität der einzelnen Immobilien und der handelnden Personen, entwickeln wir gerne mit Ihnen eine passende Strategie, um Ihr ausgegebenes Ziel bestmöglich zu erreichen.

Unser Team freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme und eine erfolgreiche Zusammenarbeit!



**Thomas Kunz**

*AKQUISE COMMERCIAL*

Immobilienwirt Dipl. DIA/VWA  
thomas.kunz@kunz-schulze.de  
+49.(0)721.95218.18



**Roland Schulze**

*AKQUISE RESIDENTIAL*

Immobilienwirt Dipl. VWA  
Immobilienmediator (IHK)  
roland.schulze@kunz-schulze.de  
+49.(0)721.95218.17



**Marco Ziegler**

*VERTRIEB*

Investment Analyst (DVFA / IREBS),  
Immobilienwirt (DIA)  
marco.ziegler@kunz-schulze.de  
+49.(0)721.95218.24



**Boris Mäckler**

*VERTRIEB*

Immobilienkaufmann (IHK)  
boris.maeckler@kunz-schulze.de  
+49.(0)721.95218.10

# KUNZ-SCHULZE

---

## Investment

### **Impressum**

Kunz-Schulze-Ziegler-Kampmann Wohn- und Gewerbeimmobilien GbR  
Rüppurrer Straße 1A · 76137 Karlsruhe  
Fon: +49.(0)721.888 888  
E-Mail: immo@kunz-schulze.de

### **Quellen**

Stadt Karlsruhe, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Agentur für Arbeit, Morgenstadt.de,  
IHK Karlsruhe, Kreditanstalt für Wiederaufbau, Scope Ratings AG, Kunz-Schulze Research  
Stand der Daten: 01.01.2018  
Alle Angaben ohne Gewähr